TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 512/2026/DS-PT
Ngày: 29 -5 - 2026
V/v "Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Công Mười

Các Thẩm phán: Ông Chung Văn Kết

Ông Cao Văn Tám

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Trần Văn Nơi - Thư ký Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa***: Ông Lê Công T - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 và 29 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 726/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2024 về *"Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đ) bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2178/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn S (tên gọi khác: Nguyễn Vũ S1), sinh năm 1965 và bà Trần Thị L, sinh năm 1966 – Ông S1 vắng mặt, bà L có mặt.

Địa chỉ: Số nhà I, Tổ F, Ấp D, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, thành phố Đ).

Người đại theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mai T1, sinh năm 1989 và Nguyễn Thị Chiều N, sinh năm 1993; địa chỉ: Ấp D, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, thành phố Đ) – Bà T1 vắng mặt, bà N có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1974 và bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1976, cùng địa chỉ: Ấp D, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, thành phố Đ) – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Quang T2, sinh năm 1976; địa chỉ: O Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, thành phố Đ) – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, thành phố Đ – Vắng mặt.

Địa chỉ: Số A đường N, Khu G, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, thành phố Đ).

2. Ngân hàng N2 - Vắng mặt.

Địa chỉ: Số B, đường L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội (nay là phường G, thành phố Hà Nội).

3. Chị Nguyễn Thị Liễu Q, sinh năm 1997 - Vắng mặt.

4. Anh Nguyễn Chí B, sinh năm 1999 - Vắng mặt.

5. Chị Nguyễn Thị Tuyết N1, sinh năm 2002 - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Cháu Nguyễn Hoài A, sinh năm 2011 - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

7. Cháu Nguyễn K, sinh năm 2017 - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, thành phố Đ).

Người đại diện hợp pháp của cháu Hoài A và cháu K: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1974 và bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1976; cùng địa chỉ: Ấp D, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, thành phố Đ) – Vắng mặt.

8. Ông Nguyễn Quang M, sinh năm 1982, địa chỉ: Ấp D, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, thành phố Đ) – Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Do có kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị Lê .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại "Đơn khởi kiện" ngày 22/11/2018 của ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị L; tại phiên tòa, bà L và người đại diện hợp pháp của ông S là chị Nguyễn Thị Mai T1 trình bày:

Ông S và bà Lê S2 chung với nhau như vợ chồng vào năm 1988 và ở chung với cha mẹ đẻ của ông S là ông Nguyễn Văn S3 và bà Nguyễn Thị Kim C. Năm 1990, ông bà mua của ông C1 diện tích 2440m^2 đất và trên đất đó có một căn nhà lá 3 gian tại ấp D, xã P và chuyển ra sống riêng tại đây. Năm 1991, ông bà có đưa tiền nhờ ông Nguyễn Văn S4 tiến hành các thủ tục hợp thức hóa quyền sử dụng đất và đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số A543877 với diện tích 2440m^2 thuộc thửa số 312, tờ bản đồ số 1 xã P, huyện T cho ông Nguyễn Vũ S1 đứng tên người sử dụng đất. Năm 1993, do diện tích trên là khu đất thấp, thường bị ngập nước, việc đi lại gặp khó khăn nên ông bà chuyển về ở với cha mẹ bà Lê C2 trú tại Ấp D, xã P cho đến nay.

Sau đó, ông Nguyễn Văn H (là em trai ông S1) kết hôn với bà L1 muốn ở riêng. Vì vậy, ông H và bà L1 đến gặp ông bà xin mượn diện tích 2440m^2 thuộc thửa số 312, tờ bản đồ số 1 xã P để ở thì ông bà đồng ý. Sau đó, ông H, bà L1 đã xây một căn nhà trên đất. Một thời gian sau, ông H có đến mượn số đỏ của ông bà để UBND xã P kiểm tra, đối chiếu hiện trạng sử dụng. Ông S1 đã đưa cho ông H mượn và một thời gian sau ông bà có xuống hỏi để lấy sổ đỏ về nhưng ông H cứ nói là anh M1 (công chức địa chính xã P) đang giữ chưa lấy lại được.

Trước tết nguyên đán năm 2018, ông bà đến thăm bố mẹ ông S1 thì thấy vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L1 đã xây một căn nhà kiên cố trên đất của ông bà mà không hề được ông bà cho phép, lúc này ông bà mới biết diện tích đất trên ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông bà đến Phòng T5 yêu cầu cung cấp chứng cứ thì ông bà mới biết ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L1 đã kê khai gian dối về việc đã nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Vũ S1 với diện tích 2579,2m^2 vào năm 2002 và trong hồ sơ có giấy tay do Nguyễn Vũ S1 ký ngày 19/01/2002.

Tuy nhiên, thực tế ông bà không cho ông H và bà L1 diện tích đất 2440m^2 thuộc thửa số 312, tờ bản đồ số 1 xã P và chữ ký trong giấy tay do Nguyễn Vũ S1 ký ngày 19/01/2002 không phải là của ông S1. Vì vậy, ông bà làm Đơn khởi kiện yêu cầu buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L1 phải trả lại diện tích đất 2440m^2 đất thuộc thửa số 312, tờ bản đồ số 1 (nay thuộc 1 phần thửa 80 tờ bản đồ số 11), đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai cho ông bà. Đồng thời yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 748848 của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 18/6/2008 cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L1.

Theo kết quả đo đạc thực tế thì diện tích đất tranh chấp ông bà cho ông H, bà L1 mượn sử dụng là 2455,6m^2 thuộc thửa đất số 80 tờ bản đồ số 11 xã P, huyện T. Do đó, ông S1, bà L khởi kiện, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L1 phải trả lại diện tích 2455,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 80 tờ bản đồ số 11 xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai; yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 748848 của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 18/6/2008 cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L1.

Ông bà không có ý kiến về việc rút yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Đối với chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí tố tụng Xem xét, thẩm định tại chỗ và hợp đồng đo đạc, Thẩm định giá và định giá tài sản mà ông bà đã nộp là 36.452.000 đồng. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán lại cho nguyên đơn.

- Tại Bản tự khai ghi ngày 03/4/2019, lời khai trong quá trình tố tụng bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L1; tại phiên tòa, ông H, bà L1 và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Quang T2 trình bày:

Ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn S là anh em ruột. Cha mẹ ông H (ông S3 và bà C) có cho ông S ở trên diện tích đất thuộc thửa đất số 80 tờ bản đồ số 11 xã P, huyện T một thời gian ngắn nhưng do bị ngập lụt nên ông S không ở mà chuyển đến nhà cha mẹ bà L sinh sống. Năm 1996, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L1 kết hôn với nhau. Đến năm 1997, ông S3 và bà C cho ông bà đến sinh sống tại diện tích đất đang tranh chấp. Ông H, bà L1 tiến hành xây dựng một căn nhà cấp 4 để sinh sống. Năm 2002, ông có gặp ông S và anh em thỏa thuận ông S chuyển nhượng lại cho ông H diện tích đất trên. Năm 2002, ông H đã đi kê khai đăng ký và được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/6/2008 với diện tích 2.579,2m^2 tại thửa 80 tờ bản đồ số 11 bản đồ địa chính xã P và tiếp tục sử dụng ổn định cho đến nay.

Đến cuối năm 2016, ông H, bà L1 dỡ bỏ căn nhà cũ và tiến hành xây dựng nhà kiên cố trên đất sinh sống ổn định cho đến nay. Từ khi ông H, bà L1 sinh sống trên diện tích đất trên thì ông S, bà L cũng không tranh chấp gì. Đến năm 2018, giữa hai bên gia đình phát sinh mâu thuẫn nên ông S, bà L mới tranh chấp diện tích đất trên.

Nay ông S, bà L khởi kiện yêu ông H, bà L1 phải trả lại diện tích đất 2455,6m^2 thuộc một phần thửa 80 tờ bản đồ số 11 bản đồ địa chính xã P và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Văn H và Nguyễn Thị L1 thì ông bà không đồng ý. Vì diện tích đất trên do vợ chồng ông bà được bố mẹ ông tặng cho, ông S cũng ký giấy chuyển nhượng cho ông và ông đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về chi phí tố tụng: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Tại bản tường trình và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Liễu Q, anh Nguyễn Chí B, chị Nguyễn Thị Tuyết N1 trình bày:

Chị Q, anh B, chị N1 là con của ông H và bà L1. Anh chị đồng ý trình bày của ông H và bà L1; không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn, không có ý kiến về việc rút yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Anh chị không có ý kiến gì khác, không có yêu cầu độc lập.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quang M trình bày:

Trên phần diện tích đất tranh chấp giữa ông S, bà L và ông H, bà L1 thì vào năm 2005, ông M có xây dựng một căn nhà cấp 4 nhưng hiện đã bỏ hoang. Ông không có ý kiến, yêu cầu gì trong việc giải quyết vụ án. Trường hợp có phát sinh tranh chấp thì ông yêu cầu giải quyết trong vụ án khác.

- Tại biên bản làm việc và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Nai trình bày:

Thửa đất số 80 tờ bản đồ số 11, diện tích 2579,2m^2 mục đích sử dụng 300,0m2 đất ở tại nông thôn 2279,2m^2 đất trồng cây lâu năm, tại xã P, đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK748848 cấp ngày 18/6/2008 cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L1. Nguồn gốc thửa

đất số 80 tờ bản đồ số 11, diện tích 2579,2m^2 tương ứng thửa đất số 312 tờ bản đồ số 1, diện tích 2440,0m^2 do ông Nguyễn Vũ S1 (được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A543877 do UBND huyện T ngày 25/10/1991) chuyển quyền trọn diện tích thửa đất cho ông Nguyễn Văn H theo "Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất thổ cư" vào năm 2002 (giấy tay).

Về trình tự, thủ tục pháp lý để UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số phát hành AK748848 ngày 18/6/2008, đã được thực hiện đúng theo quy định pháp luật về đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ, thu thập chứng cứ và các quy định của pháp luật giải quyết vụ án theo quy định.

- Tại biên bản làm việc và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N2 - chi nhánh huyện T do bà Bùi Thị Quỳnh C3 đại diện trình bày:

Ngày 17/02/2020, Ngân hàng N2 - chi nhánh huyện T (sau đây viết tắt là Ngân hàng) cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L1 vay vốn với số tiền 50.000.000 đồng. Ông H1, bà L1 có giao cho Ngân hàng giữ 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không ký hợp đồng thế chấp và không đăng ký giao dịch đảm bảo, trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 748848 của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 18/6/2008 cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L1 mà nguyên đơn yêu cầu hủy. Đến ngày 31/01/2024, ông H và bà L1 mới thanh toán được 25.000.000 đồng tiền gốc. Ngân hàng có Đơn khởi kiện (yêu cầu độc lập) về việc "Tranh chấp hợp hợp đồng tín dụng" đối với ông H, bà L1. Ngày 10/6/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã ra Thông báo trả đơn khởi kiện số 798 với lý do Ngân hàng không nộp biên lai thu tiền tạm ứng án phí.

Ngày 22/3/2024, ông H và bà L1 đã thanh toán toàn bộ số tiền gốc và lãi cho Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và không có tranh chấp gì với ông H, bà L1 đồng thời Ngân hàng đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 748848 của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 18/6/2008 cho ông H, bà L1.

Tại bản luận cứ, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Đàm Bảo H2 trình bày:

Ông đồng ý phần trình bày, ý kiến, yêu cầu của bà L và ông S1. Ông Nguyễn Vũ S1 được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A543877 với diện tích 2440m^2 thuộc thửa số 312, tờ bản đồ số 1 (nay thuộc 1 phần thửa 80 tờ bản đồ số 11) xã P, huyện T. Về nguồn gốc thửa đất số 80 tờ bản đồ số 11 xã P bị đơn cũng đã thừa nhận là do ông Sỹ T3 cho ông H và bà L1. Tuy nhiên, theo Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H và bà L1 có Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất thổ cư ghi ngày 19/01/2002 thì ông S1 không thừa nhận ký tên và tại Kết luận giám định số 3210/C09B ngày 22/8/2019 của Phân viện Khoa học Hình sự tại TP . cũng không đủ cơ sở để kết luận chữ ký mang tên của ông Nguyễn Vũ S1 trong Đơn

xin chuyển quyền sử dụng đất thổ cư ghi ngày 19/01/2002 so với mẫu giám định "có phải do cùng 01 người ký ra hay không". Ông S1 cũng cho rằng không thấy ông H ký tên trên giấy tặng cho đất. Đồng thời, Ủy ban nhân dân huyện T chỉ căn cứ vào Tờ giấy tặng cho đất có duy nhất tên ông Nguyễn Văn S không được ký tại UBND xã, không được chứng thực mà đồng ý xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà L1 là không phù hợp với quy định của Luật đất đai và Bộ luật dân sự năm 1995. Ngoài ra, phần đất tranh chấp là tài sản chung của ông S và bà Lê T4 thời kỳ hôn nhân nhưng chỉ có mình ông S định đoạt việc cho đất.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông S, bà L yêu cầu ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L1 phải trả lại diện tích 2455,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 80 tờ bản đồ số 11 xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai và yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 748848 của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 18/6/2008 cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L1 đứng tên người sử dụng đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, quyết định:

"...Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị Lê V việc "Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" đối với ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L1 phải trả lại diện tích 2455,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 80 tờ bản đồ số 11 xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 748848 của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 18/6/2008 cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L1 đứng tên người sử dụng đất"...

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

**** Sau khi xét xử sơ thẩm:***

Ngày 10/5/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**** Tại phiên tòa phúc thẩm***, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: Việc cấp giấy chứng nhận cho ông H là đúng quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác. Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm lần 2, phía người đại diện hợp pháp của bị đơn và những người có quyền, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo luật định.

[2] Về nội dung:

Tại đơn khởi kiện ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị L yêu cầu ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L1 trả lại diện tích 2.440 m^2 thuộc thửa đất 312 tờ bản đồ số 1 xã P (nay thuộc một phần thửa đất số 80 tờ bản đồ số 11, xã P, huyện T) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A543877 cho ông Nguyễn Vũ S1 đứng tên người sử dụng đất. Tuy nhiên, khi tiến hành đo đạc trên thực tế ông S1, bà L yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L1 phải trả lại diện tích 2455,6m^2 thuộc thửa đất số 80 tờ bản đồ số 11 xã P.

[2.1] Căn cứ lời khai của các bên đương sự đều thừa nhận phần diện tích đất 2.455,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 80 tờ bản đồ số 11 xã P, huyện T có diện tích 2.579,2m^2 có nguồn gốc của ông S1 quản lý, sử dụng và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất trên trước đây bị ngập lụt, đi lại khó khăn nên từ năm 1993, ông S1 và bà L không còn sử dụng diện tích đất trên. Từ năm 1996, diện tích đất trên do ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L1 đang quản lý, sử dụng ổn định cho đến nay.

[2.2] Theo hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 80 tờ bản đồ số 11 xã P có Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất thổ cư ghi ngày 19/01/2002 có nội dung: "Tôi tên Nguyễn Vũ S1 ngụ đội 11 Ấp D nay làm tờ chuyển nhượng quyền sử dụng 1 lô đất thổ cư DT 2.440m^2 thửa 313 cho em là Nguyễn Văn H".

Tuy nhiên, ông S1 không thừa nhận việc ký tên vào "Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất thổ cư" ghi ngày 19/01/2002, nhưng Kết luận giám định số 3210/C09B ngày 22/8/2019 của Phân viện Khoa học Hình sự tại TP . kết luận không đủ cơ sở để kết luận chữ ký mang tên của ông Nguyễn Vũ S1 trong Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất thổ cư ghi ngày 19/01/2002 so với mẫu giám định có phải do cùng một người ký tên hay không. Do đó, chưa có đủ căn cứ để xác định chữ ký trong Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất thổ cư ghi ngày 19/01/2002 là của ông Nguyễn Văn S (Nguyễn Vũ S1). Tại cấp phúc thẩm, phía nguyên đơn tiếp tục yêu cầu Giám định lại chữ ký trên tài liệu này, ngày 8/04/2026 tại Kết luận giám định chữ ký số 72 của Viện khoa học hình sự phân viện Thành phố H tiếp tục kết luận " Không đủ cơ sở kết luận chữ ký của ông Nguyễn Vũ S1 so với mẫu do cùng một người ký". Như vậy, không đủ cơ sở để xác định chữ ký trong hồ sơ chuyển nhượng làm căn cứ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H là do chính ông S1 ký.

Mặt khác, theo lời trình bày của ông Nguyễn Văn S tại Biên bản hòa giải ngày 14/9/2018 của Ủy ban nhân dân xã P, huyện T: "Đất thuộc thửa 80 (11) do tôi bỏ tiền ra mua và bố tôi là ông Nguyễn Văn S4 làm thủ tục cho tôi. Đến khoảng năm 1997 – 1998 ngập, lụt nên tôi có nói bố mẹ tôi, tôi lên nhà bà ngoại để ở và có để cho bố mẹ tôi cho các em tôi nhưng phải có tiếng nói với tôi. Khi chú H ở trên đất của tôi thì phải trả lại một phần tiền cho tôi nhưng chú H không nói gì vợ chồng tôi"…. Ông S và bà L yêu cầu lấy lại ½ diện tích đất thuộc thửa 80 tờ bản đồ số 11". Đồng thời, tại Đơn khởi kiện ghi ngày 18/10/2018, ông S và bà L trình bày "Khi em chúng tôi là ông Nguyễn Văn H kết hôn với bà Nguyễn Thị L1, chúng tôi có đồng ý cho ông Nguyễn Văn H cất một căn nhà nhỏ trên đất để ở". Ông H cho rằng đã nhận chuyển nhượng từ anh mình là ông S, nhưng cũng không cung cấp được chứng cứ nào về giá chuyển nhượng, hay việc đã giao, nhận tiền chuyển nhượng. Trong khi đó, chứng cứ tại hồ sơ thể hiện: Phía nguyên đơn ông S, bà L mặc dù không có đăng ký kết hôn, nhưng đã sống chung từ năm 1988 cho tới nay, tài sản tạo lập có phần công sức của bà L. Vì lẽ đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: cần chấp nhận một phần yêu cầu của phía nguyên đơn ông S, bà L theo nguyện vọng tại Biên bản hòa giải ngày 14/9/2018 là hợp lý, hợp tình.

Do phía bị đơn quản lý, sử dụng diện tích đất đã lâu, ổn định và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phía nguyên đơn cũng đã có nơi ở khác, vì vậy xét cần buộc bị đơn phải hoàn trả ½ giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Theo đó, theo Chứng thư thẩm định giá số 3152/TĐG-CT ngày 21/10/2020 của Công ty cổ phần T6 thì giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là 2.396.280.000 đồng, phía bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn giá trị ½ diện tích đất tranh chấp là 1.198.140.000 đồng; về chi phí thẩm định giá và xem xét thẩm định tại chỗ mỗi bên phải chịu ½, cụ thể : tổng số tiền nguyên đơn đã nộp là 36.452.000 đồng, phía bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn là 18.226.000 đồng.

[3] Quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4]. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Phía nguyên đơn ông S, bà L phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng 3.750.000 (Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai số 005204 ngày 26/12/2018 và 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0000913 ngày 17/7/2023 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đ). Trả lại cho ông S, bà L số tiền 3.750.000 (Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Bị đơn ông H, bà L1 phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần.

- Án phí dân sự phúc thẩm: do yêu cầu kháng cáo của Ông S, bà L được chấp nhận một phần nên không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị Lê .

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai).

Áp dụng:

- Khoản 1 Điều 31 Luật tố tụng hành chính.

- Luật Đất đai năm 2003; Điều 5, Điều 12, Điều 97, Điều 98, Điều 166, Điều 167, 169, Điều 170, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013

- Điều 8, 160, 163, 164 và Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 1, 3 Điều 26; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị Lê V việc "Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" đối với ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L1.

2. Không chấp nhận yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích 2455,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 80 tờ bản đồ số 11 xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 748848 của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 18/6/2008 cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L1 đứng tên người sử dụng đất.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L1 phải hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị Lê S5 tiền là: 1.198.140.000 đồng (Một tỷ một trăm chín mươi tám triệu một trăm bốn mươi ngàn đồng); và số tiền chi phí tố tụng là 18.226.000 đồng (Mười tám triệu hai trăm hai mươi sáu ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Phía nguyên đơn ông S, bà L phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng 3.750.000 (Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai số 005204 ngày 26/12/2018 và 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0000913 ngày 17/7/2023 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đ). Trả lại cho ông S, bà L số tiền 3.750.000 (Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Bị đơn ông H, bà L1 phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông S, bà L không phải chịu án phí, trả lại cho ông S, bà L mỗi người 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0000335, 0000336 cùng ngày 31/5/2024 (do ông S nộp thay) tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành án dân sự thành phố Đ).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND thành phố Đồng Nai;
- VKSND thành phố Đồng Nai;
- THADS thành phố Đồng Nai;
- Đương sự;
- Lưu: DS, VP, 21b-TVN.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Công Mười